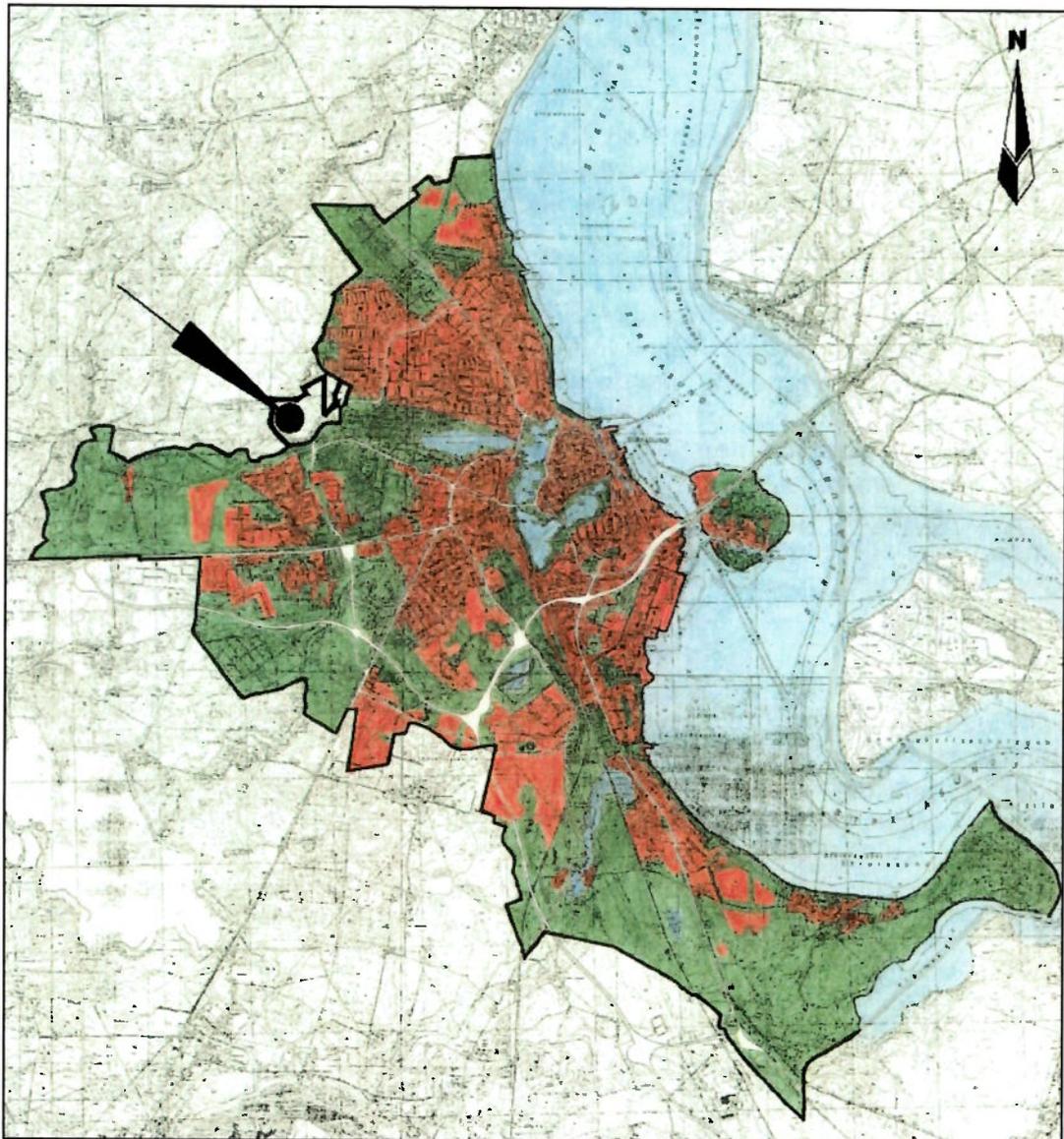




20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stralsund

für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe
Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB



1. Anlass und Erforderlichkeit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Nach der Genehmigung des Gebietsänderungsvertrages zwischen der Hansestadt Stralsund und der Gemeinde Kramerhof durch das Ministerium für Inneres und Europa Mecklenburg-Vorpommern wurde die Gebietsänderung zum 1. Januar 2020 wirksam. Damit gehören die im Vertrag bezeichneten Flächen zum Stadtgebiet und unterliegen der Planungshoheit der Hansestadt Stralsund. Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt, die Infrastruktur der eingemeindeten Flächen sinnvoll und zweckmäßig weiterzuentwickeln und dabei auf die infrastrukturellen Belange der Gemeinde Kramerhof Rücksicht zu nehmen.

Vor dem Hintergrund aktueller Anforderungen an einen klimagerechten Umbau der städtischen Infrastruktur hat die Bürgerschaft im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Sondergebiete Energieerzeugung und Freizeit in Grünhufe“ am 10. März 2022 beschlossen, das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Teilfläche nördlich des Mühlgrabens in Grünhufe einzuleiten. Der im FNP der Gemeinde Kramerhof bisher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“ und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellte Änderungsbereich soll nun überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ und zu einem geringen Teil als Sonderbaufläche „Freizeit“ dargestellt werden. In den Änderungsbereich wurde die Trasse der zwischenzeitlich realisierten Kreisstraße K 26 (einschließlich begleitender Radweg) bis zur Anbindung an den Grünhufer Bogen übernommen.

Mit dem zeitgleich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 81 beabsichtigt die Hansestadt Stralsund über ihre Tochter SWS Energie GmbH, den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen. Hierfür ist im Änderungsbereich der Bau eines iKWK-Systems (innovative Kraft-Wärme-Kopplung mit Solarthermie) geplant, bei dem eine herkömmliche KWK-Anlage, beispielsweise ein Blockheizkraftwerk, mit einer innovativen Erneuerbaren-Energien-Wärmequelle und einem elektrischen Wärmeerzeuger zu einem System verbunden wird. Zur weiteren Stärkung des bisher vom HanseDom und von dem benachbarten Zoo geprägten regional bedeutsamen Standorts für Erholung und Freizeit, soll außerdem eine ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit, Sport und Gastronomie auf parkplatznahen Arrondierungsflächen ermöglicht werden. Mit der 20. Änderung des FNP werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 81 geschaffen.

2. Inhalt der Planung

Innerhalb des rund 14,5 ha großen Änderungsbereichs werden die Darstellungen des FNP an die bestehenden bzw. zukünftigen Nutzungen angepasst. Dabei wurde der Änderungsbereich um die Trasse der zwischenzeitlich realisierten Kreisstraße K 26 (einschließlich begleitender Radweg) erweitert, welche bislang sowohl im rechtsgültigen FNP der Gemeinde Kramerhof außerhalb des Bereichs der 4. Änderung als auch im rechtsgültigen FNP der Hansestadt Stralsund fehlte. Zudem werden für die übrigen eingegliederten Teilflächen außerhalb des Änderungsbereichs die fortgeltenden Inhalte des FNP der Gemeinde Kramerhof, rechtswirksam seit 10.09.1999, dargestellt.

Die rechtswirksame 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof, genehmigt mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.07.2008, Az. VIII 230 b - 512.111-57049, der gemäß § 204 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Hansestadt Stralsund als Rechtsnachfolger der Gemeinde Kramerhof für die neu eingegliederten Teilflächen fort gilt, stellt den nördlichen Teil des Änderungsbereichs als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Multifunktionshalle“ und den nördlichen Teil als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar.

Mit der Planänderung erfolgt für die Vorhaben der SWS Energie GmbH die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energieerzeugung, insbesondere klimaneutrale Wärme- und Energieerzeugung“ in einem Flächenumfang von rund 8,2 ha. Für die im südöstlichen Änderungsbereich geplante ergänzende Neuansiedlung von Einrichtungen für Freizeit,

Sport und Gastronomie erfolgt die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ in einer Flächengröße von rd. 1,2 ha. Ergänzend erfolgt die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Grünfläche verfolgt die landschaftliche Einbindung der geplanten Energieanlagen und die Vernetzung mit den nördlich und südlich angrenzenden Landschaftsräumen. Die Maßnahmenflächen dienen dem Schutz und Ausbreitungsmöglichkeiten der im Änderungsbereich vorhandenen Feuchtbiootope (Pufferzone).

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gem. den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst wurden.

Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich wirken mehrere Immissionen ein. Aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind u. a. Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten, die durch den Einsatz von Maschinen bzw. durch Düngung hervorgerufen werden. Durch die Nähe zur K 26 und zum Grünhofer Bogen wirkt außerdem Straßenverkehrslärm auf den Änderungsbereich ein. Da mit der Planung nicht die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen vorbereitet wird, sind keine Konflikte zu erkennen.

Für das Teilprojekt BHKW mit Wärmepumpe ist ein Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz durchzuführen und ein entsprechender Antrag beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern einzureichen. Aufgrund der Entfernungen schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnbebauung, Wyndham Stralsund HanseDom Hotel) zwischen 260 m und 400 m ist voraussichtlich nicht mit Konflikten durch Schallimmissionen zu rechnen. Die Nachweise, dass die in den geltenden Verordnungen beschriebenen Immissionsgrenz- bzw. -richtwerte an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden, sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die mit der FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben der CO₂-neutralen Wärmeerzeugung verfolgen das Ziel, den Anteil der Erneuerbaren Energien in der Wärmeversorgung zu steigern und damit die Energiewende umzusetzen. Somit unterstützen sie die Erfüllung der kurz- und mittelfristigen Zielen des nationalen und globalen Klimaschutzes sowie des Klimaschutzkonzeptes der Hansestadt Stralsund.

Bodendenkmalschutz

Im Änderungsbereich ist eine Fläche mit Bodendenkmalen bekannt. Es handelt sich dabei um eine Fläche mit Bodendenkmalen, bei denen einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – zugestimmt werden kann, sofern sichergestellt wird, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine fachgerechte Bergung und Dokumentation durchgeführt wird (Bodendenkmale der Kategorie „blau“). Bezüglich einer in der 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof dargestellten Verdachtsfläche Bodendenkmale hat sich der Verdacht nicht erhärtet. Es gibt lediglich Kenntnis über einen oberflächennahen Fund (mdl. Auskunft Untere Denkmalschutzbehörde vom 09.06.2023).

Belange der Landwirtschaft

Die Änderung des FNP betrifft Flächen, welche sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden und im Feldblockkataster als Ackerfläche bzw. Dauergrünland geführt werden. Die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen lässt sich aufgrund der Standortanforderungen nicht vermeiden.

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Für die Flächen liegt jedoch bereits die rechtswirksame 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof vor, die im Änderungsbereich keine Flächen für die Landwirtschaft mehr darstellt. Daher ist eine weitere Begründung der Inanspruchnahme der Landwirtschaftsflächen nicht erforderlich.

Europäische Wasserrahmenrichtlinie

Der Änderungsbereich liegt im Oberflächeneinzugsgebiet des nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Stralsunder Mühlgrabens, der in einer Entfernung von zw. 5 m und rd. 80 m südlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft. In dem Abschnitt nördlich der Kleingartenanlage Kedingshagen II wurde der Stralsunder Mühlgraben im Jahr 2012 auf einer Länge von 350 m naturnah neutrassiert.

Beeinträchtigungen des Mühlgrabens durch die mit der FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben sind nicht zu erwarten. Der gemäß Wasserhaushaltsgesetz vorgeschriebene Gewässerstrandstreifen von 5 m beidseits liegt außerhalb des Änderungsbereichs. Maßnahmen nach Bewirtschaftungsplan am Stralsunder Mühlgraben sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf den mengenmäßigen und den chemischen Zustand des vom Änderungsbereich berührten großräumigen Grundwasserkörpers sind ebenfalls nicht zu befürchten. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der in der 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof vorgesehen Errichtung einer Multifunktionshalle reduziert. Im Bereich der zukünftigen Solarthermieanlage wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert, so dass nicht mit stofflichen Einträgen zu rechnen ist.

Biotopstrukturen

Mit der Darstellung der Sonderbauflächen wird die Inanspruchnahme von rd. 9,4 ha bislang als Grünland und Acker genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Damit geht der Verlust von Biotopen einher. Der südliche Teil des Änderungsbereichs war in der rechtswirksamen 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof in einem Umfang von 5,8 ha als Sondergebiet „Multifunktionshalle“ vorgesehen. Zwar erhöht sich mit der FNP-Änderung die Darstellung von für eine Bebauung vorgesehenen Bereichen um 3,6 ha, jedoch erfolgt die Bebauung in einem geringeren Versiegelungsgrad, als es bei der Errichtung einer Multifunktionshalle der Fall gewesen wäre. Im Bereich der geplanten Solarthermieanlage wird die Versiegelung nur punktuell sein und es wird eine extensive Grünlandnutzung etabliert. Gleichzeitig entfällt allerdings die ursprünglich geplante großräumige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Änderungsbereich.

Die mit der Änderung des FNP vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Ebene des B-Plans Nr. 81 bilanziert und ausgeglichen.

Biotop- und Alleenschutz

Im Ergebnis der auf Ebene des B-Plans Nr. 81 im Jahr 2022 durchgeführten Biotopkartierung befinden sich im zentralen Bereich zwei nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Kleingewässer. Sie werden in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Zudem werden umgebende „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt, welche Ausbreitungsmöglichkeiten für die Biotope schaffen und als Pufferzone zur geplanten Flächennutzung dienen.

Im südwestlichen Plangebiet haben sich Weidengebüsche entwickelt, welche die Kriterien für Feldgehölze erfüllen und daher ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Sie werden durch die Sonderbaufläche Energieerzeugung überplant. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Biotopbeseitigung, der Nachweis des Realausgleichs sowie der Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz erfolgen im Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 81.

An der K 26 stockt zwischen Straße und parallel verlaufendem Radweg eine junge Allee, welche durch die Planung nicht berührt wird. An der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs stockt entlang des angrenzenden Parkplatzes eine Baumreihe aus Kastanien. Sie wird ebenfalls durch die Planung nicht berührt.

Tiere/Artenschutz

Mit der Darstellung der Sonderbauflächen wird die Inanspruchnahme von rd. 9,4 ha bislang als Grünland und Acker genutzten Bereichen planerisch vorbereitet. Damit geht der Verlust von faunistischen Lebensräumen einher.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 81 erfolgten im Jahr 2022 faunistische Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien, Amphibien und Fledermäuse. Darauf aufbauend wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, in dem Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Brutvögel, bauzeitliche Amphibienschutzzäune, Ökologische Baubegleitung für Fledermäuse, angepasste Außenbeleuchtung) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzsommerlebensraum und -winterquartiere für den Laubfrosch) abgeleitet wurden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren sind somit nicht zu erwarten.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Landschaft, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Alle Beeinträchtigungen können vermieden oder multifunktional über den naturschutzrechtlichen Ausgleich der beeinträchtigten Biotope ausgeglichen werden. Eine Konkretisierung erfolgt im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 07.08. bis 28.08.2023 in Form einer Online-Beteiligung und einer öffentlichen Auslegung im Amt für Planung und Bau. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.08.2023 aufgefordert.

In die Entwurfsfassung wurde die im Änderungsbereich vorhandene, im Vorentwurf nicht dargestellte frühere verwaarte Erkundungsbohrung für Geothermie als verfüllte Bohrung in die Planzeichnung aufgenommen. Weiterhin wurde die Pufferzone (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) um das östlich gelegene symbolisch dargestellten geschützten Feuchtbiotope vergrößert. Außerdem wurden textliche Ergänzungen und Korrekturen in der Begründung vorgenommen.

Die Unterlagen zum Entwurf der 20. Änderung des FNP lagen vom 20.11. bis 21.12.2023 durch Einstellen der Planunterlagen im Internet und Aushang im Amt für Planung und Bau öffentlich aus. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.12.2023 aufgefordert.

Die seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen und Hinweise wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Mehrere Stellungnahmen entsprachen nicht der Maßstabebene des FNP. Sie wurden zur Kenntnis genommen und bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 81 berücksichtigt. Der Umgang mit ihnen kann der Abwägungsdokumentation entnommen werden.

Der Hinweis des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 07.12.2023, dass die im Änderungsbereich Acker-d und Grünlandflächen mit einer Bodengüte von teilweise über 50 Bodenpunkten vorhanden sind, wurde zur Kenntnis genommen, ist aber für die vorliegende Planung hinsichtlich der Ziele der Landesplanung nicht relevant. Da bereits die rechtswirksame 4. Änderung des FNP der Gemeinde Kramerhof keine landwirtschaftlichen Nutzungen festsetzte, ist das Umwandlungsverbot für Böden mit einer Wertzahl ≥ 50 hier nicht einschlägig.

Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 19.12.2023, zum Ausgleich der mit der Änderung des FNP erfolgten Verringerung der „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ an anderer Stelle im FNP Flächen auszuweisen, die für Maßnah-

nen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind, wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Der vorbereitete Eingriff wird mit der Änderung des FNP gegenüber der vorherigen Darstellung als Sondergebiet Multifunktionshalle ebenfalls verringert. Der FNP enthält zudem im Stadtgebiet umfangreiche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, so dass keine zusätzlichen Flächendarstellungen erforderlich sind. Dem nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 81 werden, neben internen Maßnahmen, auch externe Kompensationsmaßnahmen in der Erholungslandschaft Devin zugeordnet.

Der Forderung, die symbolische Darstellung der geschützten Feuchtbiotope in eine flächige Darstellung zu ändern und ein Verbund der beiden Biotope darzustellen, wurde ebenfalls nicht gefolgt. Die Darstellung durch Symboleintrag ohne Flächendarstellung ist angesichts des nicht flächenscharfen Charakters der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der geringen Flächengrößen sachlich richtig und allgemein üblich. Die vorhandenen Feuchtbiotope sind zudem in ihrer Ausdehnung dynamisch und nicht statisch. Daher wurden umgebende „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, welche Ausbreitungsmöglichkeiten für die vorhandenen Biotope schaffen und als Pufferzonen dienen. Der Bereich zwischen den beiden Biotopen wird nicht aus der Sonderbaufläche herausgenommen. Im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 81 wird aber deutlich, dass hier nur ein temporärer Eingriff erfolgen wird (Verlegen von Leitungen). Nach Fertigstellung der Solarthermieanlage wird dieser Bereich in die extensive Grünlandnutzung einbezogen.

Auch der Forderung nach Ausweitung des Landschaftsplans wurde nicht gefolgt. Für die Gemeinde Kramerhof liegt kein Landschaftsplan vor. Eine Fortschreibung bzw. Ergänzung des Landschaftsplans um die eingegliederten Flächen wird im Rahmen einer noch ausstehenden Gesamtfortschreibung des Landschaftsplans der Hansestadt Stralsund erfolgen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ wurde von den Stadtwerken für den Standort eine iKWK-Anlage mit Geothermie untersucht. Diese weist gegenüber der Variante mit Solarthermie durch einen höheren Energiebedarf (Pumpen) eine vergleichsweise größere Abhängigkeit von den Primärenergieträgern auf, so dass die Wirtschaftlichkeit in stärkerem Maße möglichen Preisschwankungen unterliegt. Zudem hat die Solarthermieanlage inkl. Speicher eine lange Nutzungsdauer (keine rotierenden, beweglichen Teile) und kann auch nach Ablauf des Förderzeitraums wirtschaftlich genutzt werden.

6. Rechtswirksamkeit

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund am 01. Februar 2024 festgestellt und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 mit Ablauf des 25. März 2024 rechtsverbindlich.

Hansestadt Stralsund, den 26. MRZ. 2024

A. Badrow

Dr.-Ing. Alexander Badrow
Oberbürgermeister

